

# RS OGH 1986/6/24 5Ob47/86, 5Ob58/86, 5Ob6/88, 5Ob62/88, 5Ob1071/91, 5Ob52/93, 5Ob60/95, 5Ob279/98k,

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.06.1986

## Norm

MRG idF 3.WÄG §15a Abs1 Z4

MRG §16 Abs1 Z5

MRG §16 Abs2 Z4

## Rechtssatz

Die in § 16 Abs 2 Z 4 MRG normierte Pflicht des Mieters zur Anzeige einer Unbrauchbarkeit kann nicht auf das Fehlen von Tatbestandsmerkmalen wie auf den mangelnden ordnungsgemäßen Zustand einer Wohnung gemäß § 16 Abs 1 Z 5 und 6 MRG ausgedehnt werden, die der Zulässigkeit der Vereinbarung des angemessenen Mietzinses im Sinne des § 16 Abs 1 MRG entgegenstehen.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 47/86  
Entscheidungstext OGH 24.06.1986 5 Ob 47/86
- 5 Ob 58/86  
Entscheidungstext OGH 09.12.1986 5 Ob 58/86  
Veröff: JBl 1987,252
- 5 Ob 6/88  
Entscheidungstext OGH 26.01.1988 5 Ob 6/88  
Auch; Beisatz: Keine Anzeigepflicht, wenn zeitgemäßer Standard der Badegelegenheit fehlt. (T1)
- 5 Ob 62/88  
Entscheidungstext OGH 25.10.1988 5 Ob 62/88  
Auch; Veröff: MietSlg XL/28
- 5 Ob 1071/91  
Entscheidungstext OGH 29.10.1991 5 Ob 1071/91  
Beis wie T1
- 5 Ob 52/93  
Entscheidungstext OGH 14.09.1993 5 Ob 52/93  
Beisatz: Keine Bemängelungspflicht, wenn zeitgemäßer Standard der Badegelegenheit fehlt, weil eine nicht dem

Standard entsprechende Badegelegenheit dem Fehlen eines Ausstattungsmerkmals gleichzuhalten ist. (T2)

- 5 Ob 60/95

Entscheidungstext OGH 04.07.1995 5 Ob 60/95

Vgl auch; Beisatz: Ein Sachverhalt, der dem Fehlen einer kategoriebestimmenden Einrichtung nahekommt, löst keine Anzeigepflicht des Mieters aus, weil die Ausstattung der Wohnung in die Ingerenz des Vermieters fällt und ein insoweit bestehender "Mangel" für den Mieter nicht ohne weiteres als rügepflichtig erkennbar ist. So wie der Vermieter in Frage der Mietzinsbildung für das gänzliche Fehlen einer Etageheizung einzustehen hat, ist ihm auch allein zuzurechnen, wenn nur ein Teil der Wohnung über eine "Etageheizung" verfügt. (T3)

- 5 Ob 279/98k

Entscheidungstext OGH 10.11.1998 5 Ob 279/98k

Vgl; Beisatz: Im Fall der Unbrauchbarkeit einer Wohnung trifft den Mieter nicht die Obliegenheit, das Fehlen der Brauchbarkeit zu bemängeln. (T4)

- 5 Ob 321/00t

Entscheidungstext OGH 16.01.2001 5 Ob 321/00t

Vgl auch; Beis wie T2

- 5 Ob 274/01g

Entscheidungstext OGH 12.02.2002 5 Ob 274/01g

Vgl auch; Beis wie T2 nur: Keine Bemängelungspflicht, wenn zeitgemäßer Standard der Badegelegenheit fehlt. (T5)

- 5 Ob 44/02k

Entscheidungstext OGH 12.03.2002 5 Ob 44/02k

Vgl auch; Beisatz: Die Judikatur, wonach die schon bei Abschluss des Mietvertrages vorhandene, nur mit erheblichem Kostenaufwand zu beseitigende Gefährlichkeit elektrischer Leitungen zur Unbrauchbarkeit der betroffenen Mietwohnung und damit zur Herabstufung auf die niedrigste Ausstattungskategorie führt, ohne eine Anzeigepflicht des Mieters auszulösen, sollte überdacht werden. (T6)

- 5 Ob 304/01v

Entscheidungstext OGH 09.04.2002 5 Ob 304/01v

Vgl auch; Beis wie T3 nur: Ein Sachverhalt, der dem Fehlen einer kategoriebestimmenden Einrichtung nahekommt, löst keine Anzeigepflicht des Mieters aus, weil die Ausstattung der Wohnung in die Ingerenz des Vermieters fällt und ein insoweit bestehender "Mangel" für den Mieter nicht ohne weiteres als rügepflichtig erkennbar ist. (T7) Beis wie T4

- 5 Ob 247/05t

Entscheidungstext OGH 24.01.2006 5 Ob 247/05t

Vgl aber; Beis wie T4; Beis wie T6; Beisatz: In Fällen gerade nicht unschwer erkennbarer Mängel kann aber das Unterlassen einer Mängelanzeige durch den Mieter gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen; dieser Gedanke hat in 5 Ob 44/02k und zu 5 Ob 132, 133/91 = MietSg 43/38 Eingang in die Judikatur gefunden. (T8); Beisatz: Hier: Erkennt der Mieter im Zuge weitreichender und kostenaufwändiger Adaptierungsarbeiten die Sanierungsbedürftigkeit der Gasleitung, dann entspricht es dem wohlverstandenen Grundsatz von Treu und Glauben, die Vermieterin über den hervorgekommenen Mangel zu informieren sowie ihr Gelegenheit zur Sanierung zu geben. (T9)

- 5 Ob 295/06b

Entscheidungstext OGH 16.01.2007 5 Ob 295/06b

Vgl auch; Beis wie T4; Beis wie T6; Beis wie T8; Beisatz: Ratio der Rügepflicht ist es allerdings, den Vermieter vor Nachteilen zu schützen, die ihm aus der Nichtbehebung von Mängeln des Mietobjekts drohen, welche ihm nicht ohne weiteres einsichtig sind. (T10) Beisatz: Angesichts der klaren Regelung des § 49e MRG idF WRN 2006 ist keine generelle Rügepflicht im Sinn des § 15a Abs 2 letzter Satz MRG idF WRN 2006 für vor dem 30. September 2006 abgeschlossene Mietverträge anzunehmen. (T11)

#### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:RS0069776

#### Dokumentnummer

JJR\_19860624\_OGH0002\_0050OB00047\_8600000\_001

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)